



PRINCIPADO DE ASTURIAS

Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo,
Vivienda y Derechos Ciudadanos

Dirección General de Vivienda

GUÍA PRÁCTICA

ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN ASTURIAS

Prórrogas · límites de renta · grandes tenedores · SERPAVI · IRAV · incentivos fiscales

Guía informativa y orientativa de consulta



📅 Agosto de 2026

Contenido

1	Finalidad y alcance de la guía	3	11	Incrementos adicionales de hasta el 10 %	11
2	Qué conviene tener claro desde el principio	3	12	Cuando el arrendador es gran tenedor	11
3	Qué es una zona de mercado residencial tensionado	4	13	Viviendas no arrendadas en los cinco años anteriores	12
4	Las zonas declaradas en Asturias	5	14	Qué es el SERPAVI	13
5	Desde cuándo se aplican las medidas	6	15	Cómo consultar el SERPAVI	13
6	A qué contratos afecta	6	16	Incentivos fiscales para la persona arrendadora	14
7	Prórroga extraordinaria del contrato	7	17	Ejemplos prácticos	15
8	Cómo se determina la renta inicial de un contrato nuevo	8	18	Lista rápida de comprobación	18
9	Actualización de la renta durante el nuevo contrato	9	19	Dónde obtener información	19
10	No pueden trasladarse nuevos gastos al inquilino	10	20	Glosario básico	20



Cómo usar esta guía

Cada apartado puede consultarse de forma independiente. Los apartados 7 a 16 concentran las reglas que suelen plantear más dudas; el apartado 17 las ilustra con ejemplos y el 18 resume las comprobaciones esenciales en una lista rápida.

1. Finalidad y alcance de la guía

Esta guía explica, de forma práctica y comprensible, qué supone la declaración de determinadas zonas de Asturias como **zonas de mercado residencial tensionado** y cuáles son sus principales efectos para las personas inquilinas, las personas arrendadoras y la ciudadanía en general.

Su finalidad es servir como material de consulta. Desarrolla los principales supuestos que pueden presentarse al finalizar un contrato, al celebrar un nuevo arrendamiento, al determinar la renta inicial, al actualizarla anualmente o al consultar el sistema estatal de índices de precios de referencia.



Una zona tensionada es un ámbito en el que se ha **comprobado oficialmente** que acceder a una vivienda en condiciones asequibles resulta especialmente difícil.



Importante

La guía tiene carácter meramente informativo. No sustituye a la normativa aplicable ni al asesoramiento jurídico o fiscal que pueda resultar necesario en un caso concreto.

2. Qué conviene tener claro desde el principio



La declaración no significa

- Que todos los alquileres bajen automáticamente.
- Que cualquier subida de renta sea siempre ilegal.
- Que la Administración pase a intervenir directamente en cada contrato privado.
- Que exista una única renta máxima aplicable a todas las viviendas.



La declaración sí implica

- Que se activan reglas específicas de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la Ley 12/2023.
- Que determinadas personas inquilinas pueden solicitar una prórroga extraordinaria.
- Que la renta inicial de ciertos contratos nuevos queda sometida a límites.
- Que puede resultar obligatorio consultar el SERPAVI.
- Que existen incentivos fiscales para determinados arrendadores.



Consejo práctico

Antes de aceptar una subida, firmar un nuevo contrato o fijar una nueva renta, deben comprobarse cinco datos básicos: la ubicación exacta de la vivienda, la situación del contrato, la renta del contrato anterior, **cómo se actualizó esa renta** y la condición del arrendador.

3. Qué es una zona de mercado residencial tensionado

Es un ámbito territorial en el que la Administración competente ha acreditado, mediante un procedimiento formal y una memoria basada en datos objetivos, la existencia de un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población residente en condiciones asequibles.

La declaración debe ir precedida de estudios sobre precios, ingresos de los hogares, esfuerzo económico, evolución del mercado y características del ámbito. También requiere información pública y una resolución motivada.

Las dos circunstancias legales son alternativas

Para justificar la declaración basta con que concurra una de las siguientes circunstancias; no es necesario que se cumplan ambas al mismo tiempo.



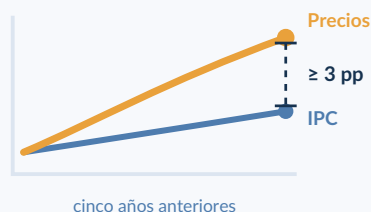
Esfuerzo económico superior al 30 %

Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler, más los gastos y suministros básicos, supere el **30 % de la renta media de los hogares**.



Crecimiento de precios superior al IPC

Que el precio de compra o alquiler haya aumentado acumuladamente, en los cinco años anteriores a la declaración, al menos **tres puntos porcentuales** más que el IPC de Asturias.



No confundir

Los cinco años de este segundo criterio se cuentan **hacia atrás desde la declaración de la zona**. No deben confundirse con los cinco años utilizados para comprobar si una vivienda tuvo un contrato anterior, que se cuentan **desde la fecha del nuevo contrato**.

4. Las zonas declaradas en Asturias

La declaración afecta únicamente a los ámbitos expresamente delimitados. La mera localización de una vivienda en uno de los concejos afectados no basta: es preciso comprobar si se encuentra **dentro del núcleo o perímetro oficial** de la zona.

**Avilés**

La Magdalena

**Gijón**

La Arena · Cimadevilla

**Gozón**

Luanco

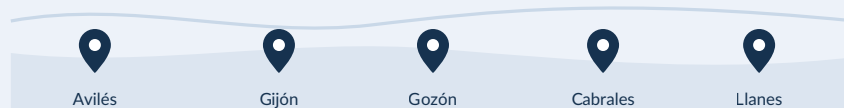
**Cabrales**

Arenas · Poo

**Llanes**

Llanes (núcleo urbano) · Posada de Llanes · Nueva · Poo · Barro · Celorio

MAR CANTÁBRICO



Esquema orientativo · no constituye una delimitación oficial



Comprobación territorial

La delimitación oficial debe comprobarse en las **resoluciones de declaración** y en la **documentación cartográfica** que las acompaña. Los enlaces a cada resolución y a su memoria figuran en la resolución estatal **BOE-A-2026-16532**.

5. Desde cuándo se aplican las medidas

Conviene distinguir entre la publicación de las resoluciones autonómicas y el momento en que empiezan a aplicarse las medidas estatales vinculadas a la Ley de Arrendamientos Urbanos.



30 de julio de 2026 → 30 de julio de 2029

Tres años,
prorrogables

1

Las resoluciones del Principado de Asturias se publicaron en el **BOPA** entre el 30 de abril y el 9 de junio de 2026.

2

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana incorporó las zonas asturianas a la **Resolución de 24 de julio de 2026** de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (**BOE** núm. 184, de 29 de julio de 2026, referencia **BOE-A-2026-16532**).

3

La **prórroga extraordinaria** y los **límites de renta** vinculados a la condición de zona tensionada operan **desde el 30 de julio de 2026**, día siguiente al de la publicación de la resolución estatal. La publicación previa en el BOPA no adelantó estos efectos.



Periodo de vigencia

La resolución estatal fija la vigencia de las cinco zonas asturianas en **tres años desde el día siguiente al de su publicación: del 30 de julio de 2026 al 30 de julio de 2029**. La declaración puede prorrogarse.

6. A qué contratos afecta



Sí afecta

- Arrendamientos de vivienda habitual.
- Viviendas destinadas a satisfacer la necesidad permanente de residencia de la persona inquilina.
- Garajes y trasteros arrendados conjuntamente como accesorios de la vivienda.



No se aplica

- Arrendamientos de temporada.
- Viviendas de uso turístico o vacacional.
- Locales de negocio y oficinas.
- Garajes y trasteros alquilados por separado.



Atención

La denominación utilizada por las partes no es decisiva. Cuando exista duda sobre si el contrato es de vivienda habitual o de temporada, debe atenderse a **su contenido y al uso real de la vivienda**.

7. Prórroga extraordinaria del contrato



Derecho de la persona inquilina

Hasta **tres años más**, por plazos anuales, manteniendo los términos y condiciones del contrato en vigor.

Cuando finaliza el periodo de prórroga obligatoria o la prórroga tácita de un contrato de vivienda habitual situado en una zona tensionada vigente, la persona arrendataria puede solicitar una prórroga extraordinaria por anualidades, hasta un máximo de tres años (artículo 10.3 de la LAU).

3
AÑOS

Requisitos principales

- La vivienda debe estar situada dentro de una zona tensionada y la declaración debe encontrarse vigente.
- Debe haber finalizado el periodo de prórroga obligatoria del artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita del artículo 10.1 de la LAU.
- La prórroga **debe solicitarla la persona inquilina**; no opera automáticamente.
- No es necesario acreditar una situación de vulnerabilidad.
- Durante la prórroga continúan aplicándose los términos y condiciones del contrato en vigor. Esto incluye su cláusula de actualización anual: **la renta no queda congelada**, sino que puede actualizarse en cada aniversario con el tope legal vigente (véase el apartado 9).

Cuándo puede no imponerse al arrendador

- Cuando las partes acuerdan otros términos o condiciones.
- Cuando se suscribe un nuevo contrato sometido a los límites de renta que resulten aplicables por los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la LAU.
- Cuando el arrendador hubiera comunicado, en los plazos y condiciones del artículo 9.3 de la LAU, la necesidad de ocupar la vivienda para destinarla a residencia permanente propia, de sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o de su cónyuge en supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad.



La excepción del artículo 9.3 tiene requisitos propios

Para que el arrendador pueda oponerse alegando necesidad de ocupar la vivienda, **esa causa debe constar expresamente en el contrato**. Además, solo cabe una vez transcurrido el primer año de duración y exige comunicación al inquilino con al menos **dos meses de antelación**. Sin estos requisitos la excepción no opera y la prórroga extraordinaria sigue siendo exigible.

Al margen de la zona tensionada. Existe otra prórroga extraordinaria, la del **artículo 10.2 de la LAU**: un año, previa acreditación de vulnerabilidad social y económica mediante informe de los servicios sociales, y de aceptación obligatoria solo cuando el arrendador es gran tenedor. No depende de que la vivienda esté en zona tensionada y es un derecho distinto del que regula este apartado.

**Consejo práctico**

Si el contrato está próximo a finalizar, conviene solicitar orientación antes de aceptar una subida o firmar un contrato nuevo. **La firma de un nuevo contrato puede cerrar la posibilidad** de mantener el contrato anterior mediante la prórroga extraordinaria.

8. Cómo se determina la renta inicial de un contrato nuevo

En una zona tensionada **no existe una cifra máxima única**. El límite depende de si hubo un contrato anterior, de la renta aplicable al finalizarlo, de la existencia de cláusula de actualización, de la condición de gran tenedor y, en determinados casos, del resultado del SERPAVI.

Regla general cuando hubo un contrato en los cinco años anteriores

La renta inicial del nuevo contrato no puede superar la **última renta del contrato de vivienda habitual** que hubiera estado vigente en la misma vivienda durante los cinco años anteriores, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior (artículo 17.6 de la LAU).

**Cómputo del plazo**

Los cinco años se cuentan **hacia atrás desde la fecha de celebración del nuevo contrato**, no desde la fecha de declaración de la zona tensionada.

Qué significa «última renta actualizada»

No se trata necesariamente de la renta inicial del contrato anterior. Debe comprobarse cuál era la renta que resultaba de ese contrato **al finalizar**, teniendo en cuenta la cláusula de actualización anual que contuviera y los topes legales de cada año.

- Si el contrato anterior contenía una cláusula expresa de actualización, se toma la renta resultante de aplicarla **año a año**, respetando en cada anualidad el límite que estuviera vigente en esa fecha. Ese límite ha cambiado tres veces desde 2022, según el cuadro siguiente.
- Si el contrato anterior no contenía pacto expreso de actualización, **no puede añadirse** una actualización que el contrato no preveía.
- No debe aplicarse de nuevo la cláusula del contrato anterior sobre la cifra ya actualizada para fijar la renta inicial del nuevo contrato.
- La cláusula del contrato anterior **no se incorpora automáticamente** al nuevo contrato.

Anualidad que venció en...	Límite máximo del incremento
2022 y 2023	2 %
2024	3 %
2025 y siguientes	IPC si el contrato que se está actualizando se firmó antes del 26 de mayo de 2023. Es el caso habitual del contrato que ahora llega a su fin. IRAV si se firmó el 26 de mayo de 2023 o después .



Cuándo se aplica el IPC y cuándo el IRAV

Los topes del 2 % y del 3 % fueron **medidas temporales**, aplicables a todos los contratos de vivienda con independencia de su fecha de firma. Al expirar el 31 de diciembre de 2024, cada contrato volvió a su régimen ordinario, y ahí es donde se separan en dos grupos según **la fecha en que se firmó ese contrato**:

- Los **anteriores al 26 de mayo de 2023** nunca quedaron sujetos al IRAV. Siguen con la regla general del artículo 18 de la LAU: se aplica el índice pactado en el contrato sin superar la variación del **IPC**.

- Los firmados **el 26 de mayo de 2023 o después**, fecha de entrada en vigor de la Ley 12/2023, se actualizan con el **IRAV**, el índice que esa ley creó.

En este apartado, que sirve para reconstruir la renta del **contrato anterior**, lo normal es que el índice aplicable haya sido el IPC: un arrendamiento que ha agotado las prórrogas ordinarias y se extingue ahora se firmó necesariamente hace varios años, casi siempre antes de mayo de 2023. El IRAV solo entra en juego si ese contrato anterior era reciente. Cosa distinta es el **contrato nuevo** que vaya a firmarse: ese se actualizará siempre por IRAV (apartado 9).

En los dos casos se trata de un **tope**, no de una subida automática: solo opera si el contrato contenía cláusula de actualización. Sin pacto expreso no hubo subida que computar.



Comprobación imprescindible

El techo del contrato nuevo se construye con la renta anterior. Si esa renta se actualizó por encima del límite que le correspondía, **la cifra de partida está inflada y el límite resultante sería ilegal**. Antes de aceptarla conviene rehacer el cálculo anualidad por anualidad.

Los topes extraordinarios del 2 % y del 3 % vigentes entre 2022 y 2024 se aplicaban **en defecto de nuevo pacto entre las partes** y, cuando el arrendador era gran tenedor, en todo caso. Conviene comprobar qué regla operó en cada anualidad antes de dar por buena la cifra.



Ejemplo breve

La vivienda se alquiló inicialmente por **650 euros**. Tras las actualizaciones previstas en el contrato anterior, aplicadas dentro de los topes legales de cada año, la última renta aplicable era de **665 euros**. Con carácter general, 665 euros serán el límite inicial del nuevo contrato: no 650 euros, ni 665 euros más otra actualización inmediata.

9. Actualización de la renta durante el nuevo contrato

La renta inicial del nuevo contrato y su actualización durante la vigencia son cuestiones diferentes.

- La **renta inicial** se fija al celebrar el nuevo contrato, respetando los límites de los artículos 17.6 y 17.7 de la LAU.
- La **actualización posterior** solo puede producirse cuando se cumpla cada anualidad del nuevo contrato.

- El nuevo contrato debe contener un **pacto expreso** de actualización. En ausencia de pacto, la renta no se actualiza (artículo 18.1 de la LAU).
- En los contratos celebrados a partir del **26 de mayo de 2023** —todos los que se firmen ahora— el incremento no puede superar el **IRAV**, el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. Una cláusula que remita al IPC no permite superar ese tope.
- La cláusula de actualización del contrato anterior **no sigue vigente** ni se traslada automáticamente al nuevo.



Qué es el IRAV

El **índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda** lo definió el Instituto Nacional de Estadística por Resolución de 18 de diciembre de 2024, en cumplimiento de la disposición adicional undécima de la Ley 12/2023. Se aplica a los contratos celebrados **a partir del 26 de mayo de 2023**, dentro y fuera de las zonas tensionadas, y su valor **se publica mensualmente**. Debe consultarse el dato vigente en la fecha de cada actualización.



Ejemplo

Si un nuevo contrato se firma con una renta inicial de **770 euros** y contiene una cláusula de actualización, esa cláusula podrá operar al cumplirse cada año de vigencia, **con el tope del IRAV publicado en esa fecha**. Si no existe cláusula, los 770 euros no se actualizarán anualmente.

10. No pueden trasladarse nuevos gastos al inquilino

Cuando se aplica el límite basado en el contrato anterior, tampoco pueden introducirse nuevas condiciones que repercutan a la persona arrendataria cuotas o gastos que no estuvieran recogidos en el contrato precedente.



Regla antifraude

No sería correcto respetar formalmente la renta anterior y compensar el límite añadiendo **nuevos gastos de comunidad, tributos u otros conceptos** que no pagaba la persona inquilina anterior.

Al margen de la zona tensionada. Los **gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato** corren a cargo del arrendador en todo arrendamiento de vivienda, esté o no en zona tensionada (artículo 20.1 de la LAU). No pueden repercutirse al inquilino como concepto añadido a la renta.

11. Incrementos adicionales de hasta el 10 %

Excepcionalmente, la renta inicial puede incrementarse por encima de la última renta actualizada del contrato anterior, con un máximo del **10 %**, cuando se acredite alguno de los supuestos tasados por el artículo 17.6 de la LAU.

10%

Supuesto	Requisitos esenciales
Rehabilitación	Actuación de rehabilitación en los términos del artículo 41.1 del Reglamento del IRPF, finalizada en los dos años anteriores al nuevo contrato.
Eficiencia energética	Actuaciones de rehabilitación o mejora finalizadas en los dos años anteriores que acrediten un ahorro de energía primaria no renovable del 30 %, mediante dos certificados de eficiencia energética, uno posterior y otro anterior a la actuación.
Accesibilidad	Actuaciones de mejora de la accesibilidad finalizadas en los dos años anteriores y debidamente acreditadas.
Larga duración	Contrato de diez o más años, o derecho de prórroga voluntaria que permita a la persona inquilina permanecer durante diez o más años en los mismos términos y condiciones.



Importante

El 10 % es un **máximo**, no un incremento automático. Deben acreditarse las actuaciones o condiciones que lo justifican. Además, si el SERPAVI resulta aplicable y fija un límite inferior, no podrá superarse ese límite.

12. Cuando el arrendador es gran tenedor

En las cinco zonas asturianas se aplica la **definición general** de gran tenedor del artículo 3.k) de la Ley 12/2023: persona física o jurídica titular de **más de diez inmuebles urbanos** de uso residencial o de una superficie construida de **más de 1.500 m²** de uso residencial, excluidos garajes y trasteros.



El artículo 3.k) permite que una declaración **particularice** esta definición hasta los titulares de cinco o más inmuebles residenciales en la zona. Las resoluciones asturianas no lo han hecho, por lo que rige el umbral general. Conviene volver a comprobarlo si la declaración se prorroga o se modifica.



Cuando el arrendador es gran tenedor y la vivienda está en zona tensionada, la renta inicial del nuevo contrato **no puede superar el límite máximo** obtenido mediante el sistema estatal de índices de precios de referencia (artículo 17.7 de la LAU).

Qué límite prevalece

El artículo 17.7 se aplica **sin perjuicio** del artículo 17.6. Por eso, si hubo contrato de vivienda habitual en los cinco años anteriores, deben comprobarse dos límites:

- 1 La **última renta del contrato anterior**, una vez aplicada, en su caso, su cláusula de actualización dentro de los topes legales.
- 2 El **límite máximo obtenido en el SERPAVI** para esa vivienda concreta.



Regla esencial

La renta inicial no podrá superar **el menor de ambos límites**.

13. Viviendas no arrendadas en los cinco años anteriores

El párrafo segundo del artículo 17.7 de la LAU extiende el límite del SERPAVI a las viviendas que no hubieran tenido vigente un contrato de arrendamiento de vivienda durante los cinco años anteriores, **siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio**. La Resolución de 24 de julio de 2026 lo hace constar expresamente para las cinco zonas asturianas.

5
AÑOS

En este supuesto no existe una renta anterior que actúe como referencia. El límite será el máximo que resulte del SERPAVI, atendiendo a la dirección, características de la vivienda y condiciones del edificio.



Cómputo correcto

Los cinco años se cuentan **desde la fecha en la que vaya a firmarse el nuevo contrato**. No se cuentan desde la declaración de la zona ni desde su publicación en el BOE.



Un matiz de redacción que conviene conocer

El artículo 17.6 se refiere a la última renta de un contrato de **vivienda habitual**. El párrafo segundo del 17.7 habla, en cambio, de que no hubiese estado vigente ningún **contrato de arrendamiento de vivienda**, sin ese adjetivo. Cuando en los cinco años previos haya existido un arrendamiento de vivienda que no fuera habitual, conviene contrastar el caso antes de fijar la renta.



Ejemplo de consulta

Una vivienda de 70 m² situada en La Magdalena (Avilés) va a arrendarse mediante un nuevo contrato. El arrendador es gran tenedor. Tras introducir en el SERPAVI la dirección y las características de la vivienda y del edificio, el sistema ofrece un rango de **610 a 735 euros** mensuales. El límite del índice es, por tanto, **735 euros**.

Si la última renta actualizada del contrato anterior fuera de 760 euros, la nueva renta no podría superar **735 euros**, porque prevalece el SERPAVI. Si la última renta actualizada fuera de 690 euros, la nueva renta no podría superar **690 euros**, al ser este el límite menor.



Advertencia

El ejemplo utiliza cantidades ficticias y tiene una finalidad exclusivamente explicativa. La consulta real debe efectuarse con los datos de la vivienda concreta.

16. Incentivos fiscales para la persona arrendadora

El artículo 23.2 de la Ley del IRPF prevé reducciones sobre el rendimiento neto positivo obtenido por el alquiler de vivienda habitual. Son **beneficios fiscales para el arrendador**, no ayudas directas a la persona inquilina.

90%

Reducción	Supuesto
90 %	Nuevo contrato formalizado por el mismo arrendador en zona tensionada, con una renta inicial rebajada en más de un 5 % respecto de la última renta del contrato anterior, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual.
70 %	No cumpliéndose lo anterior: primer alquiler de la vivienda en zona tensionada a persona física de entre 18 y 35 años; o arrendamiento a una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que destine la vivienda a alquiler social, al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o a un programa público de vivienda con renta limitada.
60 %	No cumpliéndose lo anterior: vivienda objeto de una actuación de rehabilitación finalizada en los dos años anteriores al contrato.
50 %	Reducción general en los demás casos de arrendamiento de vivienda que cumplan los requisitos.



Límites comunes a las cuatro reducciones

- **Ninguna** de ellas resulta aplicable a contratos que incumplan el límite de renta del artículo 17.6 de la LAU. La exclusión no afecta solo a la del 90 %.
- Estos porcentajes rigen para los contratos celebrados **a partir del 26 de mayo de 2023**. A los anteriores les sigue correspondiendo la reducción del 60 % en su redacción previa.
- Los requisitos deben cumplirse **en el momento de celebrar el contrato** y la reducción se aplica mientras sigan cumpliéndose.

**Atención**

La reducción del 90 % exige una rebaja **superior** al 5 %, no exactamente igual al 5 %. El incentivo fiscal tampoco autoriza una renta superior a los límites de la LAU: los requisitos fiscales y civiles deben cumplirse simultáneamente.

17. Ejemplos prácticos

Los siguientes ejemplos son **orientativos**. La solución real depende de las fechas del contrato, de sus cláusulas, de la renta anterior, de la documentación acreditativa y de las características de la vivienda.



1 Finalización del contrato y propuesta de subida

Una vivienda situada en **La Magdalena (Avilés)** está alquilada por **650 euros** mensuales. El contrato ha agotado las prórrogas ordinarias y el arrendador comunica que, para continuar, deberá firmarse un nuevo contrato por **850 euros**.

Antes de aceptar la propuesta deben realizarse estas comprobaciones:

- Comprobar si la persona inquilina puede solicitar la prórroga extraordinaria de hasta tres años. Si procede y se solicita, continúa el contrato anterior en sus mismos términos.
- Si se celebra un nuevo contrato, identificar la última renta del contrato anterior y comprobar si contenía una cláusula de actualización y si esta se aplicó dentro de los topes legales.
- Verificar si el arrendador es gran tenedor y, en tal caso, consultar el SERPAVI.
- Comprobar si existe algún supuesto legal que permita un incremento adicional de hasta el 10 %.

Conclusión. En el escenario más probable —arrendador que no es gran tenedor, sin obras acreditadas y con una última renta de 650 euros— el límite del nuevo contrato es de **650 euros**, y como máximo **715 euros** si concurriera y se acreditara uno de los cuatro supuestos del 10 %. La propuesta de 850 euros no resulta admisible.



2 Contrato anterior con cláusula de actualización

La vivienda estuvo alquilada inicialmente por **650 euros** mensuales. El contrato anterior contenía una cláusula expresa de actualización anual y, tras las actualizaciones procedentes durante su vigencia —aplicadas dentro del tope de cada año—, la última renta aplicable al finalizar era de **665 euros**.

Con carácter general, 665 euros constituyen el límite inicial del nuevo contrato. No procede volver a aplicar inmediatamente la cláusula del contrato anterior sobre esos 665 euros.

El nuevo contrato podrá contener su propia cláusula de actualización. Si se incorpora, operará cuando se cumpla cada anualidad del nuevo contrato y con el tope del IRAV vigente en esa fecha. Si no se pacta expresamente, la renta no se actualizará durante el nuevo contrato.

Idea clave. La actualización anual no nace automáticamente de la ley: requiere pacto expreso en el contrato, y ese pacto no puede superar el IRAV.



3 Contrato anterior sin cláusula de actualización

Una vivienda estuvo alquilada durante los últimos cinco años por **700 euros** mensuales. El contrato no contenía pacto expreso de actualización.

Para fijar la renta inicial del nuevo contrato no puede añadirse un porcentaje de actualización que el contrato anterior no contemplaba. Salvo que concurra uno de los incrementos adicionales legalmente permitidos, el límite derivado del contrato anterior será de **700 euros**.



4 Gran tenedor: comparación con el SERPAVI

Una vivienda situada en zona tensionada, propiedad de un gran tenedor, tuvo una última renta actualizada de **800 euros**. El SERPAVI ofrece para esa vivienda un rango cuyo valor máximo es de **780 euros**.

Deben compararse los dos límites. Aunque la renta anterior actualizada sea de 800 euros, la renta inicial del nuevo contrato no podrá superar **780 euros**, porque el índice fija un máximo inferior.

Conclusión. Cuando concurren ambos límites, manda el menor.



5
AÑOS

5 Vivienda sin contrato en los cinco años anteriores

Se va a firmar el **1 de octubre de 2026** un nuevo contrato sobre una vivienda situada en uno de los núcleos declarados del concejo de **Llanes**. El último contrato de arrendamiento de vivienda sobre ese inmueble terminó **antes del 1 de octubre de 2021**.

Los cinco años se cuentan desde la fecha del nuevo contrato: del 1 de octubre de 2021 al 1 de octubre de 2026. Al no existir contrato en ese periodo, resulta aplicable el límite del SERPAVI aunque el propietario no sea gran tenedor, porque la resolución estatal recoge expresamente esta aplicación para las zonas asturianas.

Si el valor máximo del rango obtenido es de **820 euros** mensuales, la renta inicial no podrá superar esa cifra.



6 Incremento adicional por mejora de la accesibilidad

Una vivienda de **Luanco** tenía, al finalizar el contrato anterior, una renta de **700 euros** mensuales, resultante de las actualizaciones practicadas conforme a la cláusula de aquel contrato y dentro de los topes legales. En los dos años anteriores al nuevo contrato finalizaron obras de mejora de la accesibilidad debidamente acreditadas.

La renta inicial podría incrementarse hasta un máximo del 10 % sobre los 700 euros. Si se aplica el máximo, el límite derivado de la renta anterior sería de **770 euros**.

Este incremento determina la renta inicial del nuevo contrato. No engloba ni sustituye su futura actualización anual: para actualizar posteriormente los 770 euros, el nuevo contrato deberá contener su propia cláusula, con el tope del IRAV.

Comparación de límites. Si el arrendador fuera gran tenedor y el SERPAVI fijara un máximo de 735 euros, la renta inicial no podría superar **735 euros**. El incremento adicional no permite rebasar el límite del índice.

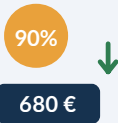


10
AÑOS

7 Incremento adicional por contrato de larga duración

Una vivienda tuvo una última renta actualizada de **720 euros**. Las partes celebran un nuevo contrato por un periodo de diez años, o reconocen a la persona inquilina un derecho de prórroga voluntaria que le permite permanecer durante diez o más años en los mismos términos.

La renta inicial podría incrementarse hasta un máximo del 10 %, lo que situaría el límite derivado de la renta anterior en **792 euros**. Si también resultara aplicable el SERPAVI y su máximo fuera inferior, prevalecería el resultado del SERPAVI.



8 Reducción fiscal del 90 %

La última renta del contrato anterior, una vez aplicada en su caso la cláusula de actualización, era de **720 euros**. El mismo arrendador quiere celebrar un nuevo contrato y beneficiarse de la reducción del 90 % del rendimiento neto positivo en el IRPF.

La nueva renta debe ser más de un 5 % inferior. El 5 % de 720 euros son 36 euros. Una rebaja exacta del 5 % situaría la renta en **684 euros**, pero no sería suficiente, porque la ley exige una reducción **superior** al 5 %.

Una renta de **680 euros** cumpliría ese requisito cuantitativo, siempre que también concurren los restantes requisitos fiscales. Una renta de 684 euros no bastaría.

Importante. El incentivo fiscal no autoriza una renta superior a los límites de la LAU. Los requisitos fiscales y civiles deben cumplirse simultáneamente.

18. Lista rápida de comprobación

Antes de firmar, aceptar una subida o fijar una nueva renta, conviene recorrer esta lista y documentar cada comprobación.

Situación	Qué debe comprobarse
La vivienda está en un concejo afectado	Comprobar que se encuentra dentro del núcleo o perímetro oficial delimitado, no solo en el concejo.
El contrato está próximo a terminar	Comprobar si puede solicitarse la prórroga extraordinaria de hasta tres años.
El arrendador alega necesidad de ocupar la vivienda	Comprobar que esa causa consta expresamente en el contrato y que se ha comunicado con dos meses de antelación.
Se va a firmar un contrato nuevo	Revisar si existió contrato de vivienda habitual en los cinco años anteriores.
Hubo contrato anterior	Determinar la última renta y si existía cláusula de actualización.
La renta anterior se actualizó	Verificar que cada actualización respetó el límite de su año: topes extraordinarios del 2 % y del 3 % entre 2022 y 2024; IRPV de 2025 en los contratos posteriores al 26 de mayo de 2023.
No había cláusula de actualización	No añadir una actualización no pactada.
El arrendador es gran tenedor	Consultar el SERPAVI y aplicar el menor de los límites.
La vivienda no se alquiló en los cinco años previos	Consultar el SERPAVI; el plazo se cuenta desde el nuevo contrato.

Situación	Qué debe comprobarse
Se pretende incrementar hasta un 10 %	Acreditar alguno de los cuatro supuestos tasados.
El nuevo contrato prevé actualización	La cláusula operará en sus anualidades, no al firmarlo, y con el tope del IRAV.
Se pretende un incentivo fiscal	Comprobar los requisitos del artículo 23.2 de la Ley del IRPF y que la renta respeta el artículo 17.6 de la LAU.

19. Dónde obtener información



Dirección General de Vivienda

Delimitación de las zonas, resoluciones de declaración y orientación general sobre sus efectos.



Servicios de Consumo y OMIC

Información y orientación sobre derechos de las personas consumidoras.



Agencia Tributaria (AEAT)

Requisitos y aplicación de las reducciones fiscales en el IRPF.



Profesionales especializados

Asesoramiento sobre contratos concretos, reclamaciones y situaciones controvertidas.



Documentación útil

Para recibir una orientación adecuada conviene aportar **el contrato, los recibos de renta, el detalle de las actualizaciones practicadas, las comunicaciones recibidas, la propuesta de nuevo contrato, la referencia catastral y la documentación de las obras, cuando existan.**

20. Glosario básico



Zona de mercado residencial tensionado

Ámbito declarado formalmente en el que se ha acreditado una dificultad especial de acceso a vivienda asequible.



Vivienda habitual

Vivienda destinada a satisfacer la necesidad permanente de residencia de la persona arrendataria.



Renta inicial

Precio mensual del alquiler fijado al comenzar un nuevo contrato.



Última renta actualizada

Renta del contrato anterior una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual que contenía, dentro de los topes legales de cada año.



IRAV

Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, publicado mensualmente por el INE. Es el tope de la subida anual en los contratos posteriores al 26 de mayo de 2023.



Gran tenedor

Titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de más de 1.500 m² construidos de uso residencial, excluidos garajes y trasteros.



SERPAVI

Sistema estatal que ofrece un rango de valores y que, en determinados nuevos contratos de zonas tensionadas, fija un límite máximo a la renta inicial.



Prórroga extraordinaria

Ampliación del contrato por anualidades, hasta tres años, a solicitud de la persona inquilina. Mantiene los términos del contrato, incluida su cláusula de actualización.



Incentivo fiscal

Reducción tributaria aplicable al rendimiento neto positivo del alquiler cuando se cumplen los requisitos legales.

Normativa y recursos de referencia

- **Ley 12/2023, de 24 de mayo**, por el derecho a la vivienda, especialmente los artículos 3.k) y 18 y la disposición adicional undécima.
- **Ley 29/1994, de 24 de noviembre**, de Arrendamientos Urbanos, especialmente los artículos 9.3, 10.2, 10.3, 17.6, 17.7, 18 y 20.1.
- **Ley 35/2006, de 28 de noviembre**, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, artículo 23.2.
- **Resolución de 24 de julio de 2026**, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado declaradas en el segundo trimestre de 2026 (BOE núm. 184, de 29 de julio de 2026, **BOE-A-2026-16532**). Recoge, para cada zona asturiana, el periodo de vigencia, la definición de gran tenedor aplicable, la aplicación del párrafo segundo del artículo 17.7 de la LAU y los enlaces a cada declaración y memoria.
- **Resoluciones de declaración** del Principado de Asturias, publicadas en el BOPA entre el 30 de abril y el 9 de junio de 2026.
- **Resolución de 18 de diciembre de 2024**, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (**IRAV**).
- **SERPAVI**: Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



Para recordar

La declaración de zona tensionada no resuelve por sí sola cada contrato, pero **activa herramientas legales** que deben conocerse y aplicarse correctamente. Y no actúa sola: los límites de renta inicial de los artículos 17.6 y 17.7 conviven con el tope del IRAV en cada actualización anual.